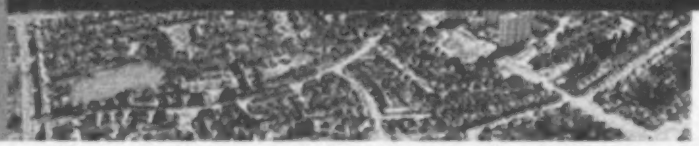
PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR d'Edmonton



Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : printemps 2009

Table des matières

1 **Marché du neuf**
Le nombre de mises en chantier de logements descendra à 3 250 en 2009 puis montera à 4 100 en 2010.

4 **Marché de la revente**
Cette année, les ventes d'habitations existantes accuseront une baisse de 16 %, et le marché sera favorable aux acheteurs.

6 **Marché locatif**
En raison du volume élevé d'appartements en copropriété achevés qui entrent sur le marché locatif secondaire, le taux d'inoccupation des appartements augmentera et atteindra près de 4 % cet automne.

6 **Taux Hypothécaires**

7 **Survol de l'économie**
En 2009, l'expansion économique sera freinée par le ralentissement mondial de la demande de produits de base et l'affaiblissement du secteur de l'énergie.

8 **Résumé des prévisions**

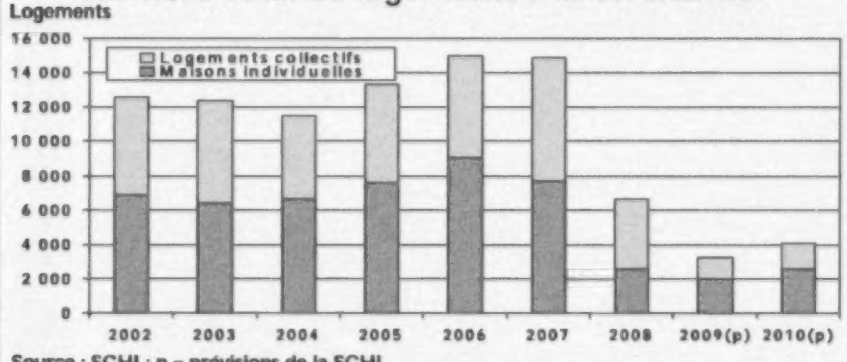
MARCHÉ DU NEUF

Diminution des mises en chantier en 2009, mais reprise de la croissance en 2010

Après avoir dépassé la barre des 11 000 unités pendant cinq années consécutives, de 2002 à 2007, les mises en chantier d'habitations dans la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Edmonton ont diminué de près de 56 % en 2008. Elles devraient fléchir de 51 % cette année et se chiffrer à 3 250 . L'an dernier, les constructeurs de maisons individuelles ont été les plus touchés par le ralentissement, car ils ont eu du mal à contenir la hausse des stocks d'habitations bâties sans commande préalable. Cette année par contre, le gros de la baisse d'activité se produira plutôt dans le segment des logements collectifs, où les stocks continuent de s'accumuler. Une économie affaiblie et perturbée par les pertes d'emplois, la hausse du chômage et le ralentissement de

Figure 1

Nombre total de logements mis en chantier



Source : SCHL; p = prévisions de la SCHL.

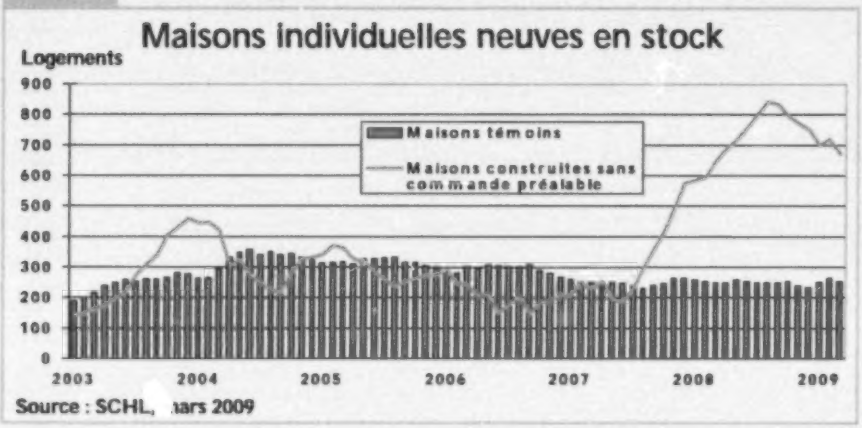
ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

Figure 2



Source : SCHL, mars 2009

l'immigration seront responsables du rajustement à la baisse de l'activité qui se poursuivra cette année. En 2010, un redressement graduel de l'économie locale entraînera une hausse de 26 % des mises en chantier d'habitations, dont le nombre montera à 4 100. L'an prochain toutefois, leur nombre correspondra à moins de 40 % de la production moyenne enregistrée pendant la période allant de 1999 à 2008, qui constitue la décennie la plus prolifique qu'aient connue les constructeurs de la RMR d'Edmonton. L'accélération de la croissance économique, des gains accrus résultant de la migration et le retour à l'équilibre des marchés de la revente et du neuf seront nécessaires pour que le total annuel des mises en chantier puisse se hisser jusqu'à sa moyenne à long terme, laquelle se situe entre 6 000 et 7 000.

Les mises en chantier de maisons individuelles vont s'accroître en 2010

Les constructeurs de maisons individuelles de la RMR d'Edmonton ont coulé les fondations de 2 613 logements en 2008 - une dégringolade de 66 % par rapport à l'année précédente et le rendement le plus faible depuis 1995. L'activité enregistrée jusqu'à la fin mars donne à penser que la production de 2009 ne parviendra pas à égaler celle de 2008. Néanmoins, la tendance à la baisse suivie par le stock d'habitations neuves, conjuguée au faible nombre de logements qui étaient en construction en mars (le plus bas depuis 2002), favorisera une reprise modeste de l'activité à un moment ou à un autre en 2009. Selon la SCHL, les mises en chantier vont augmenter en glissement annuel au deuxième semestre de 2009, mais elles s'accroîtront trop tardivement pour hausser les chiffres de cette année au-dessus des niveaux de 2008. Les mises en chantier de maisons individuelles vont donc baisser de 23 % en 2009 et se chiffrer à 2 000, pour ensuite monter à près de 2 600 en 2010. Bien qu'elles connaîtront ainsi une hausse vigoureuse de 30 % par rapport à 2009, les mises en chantier de 2010 ne correspondront qu'au tiers environ de la production annuelle enregistrée entre 1999 et 2008.

Les mises en chantier de maisons individuelles devraient se remettre à augmenter cette année si certaines conditions sont réunies. L'offre totale, qui est constituée des logements en stock et des logements encore en chantier, a commencé à régresser au

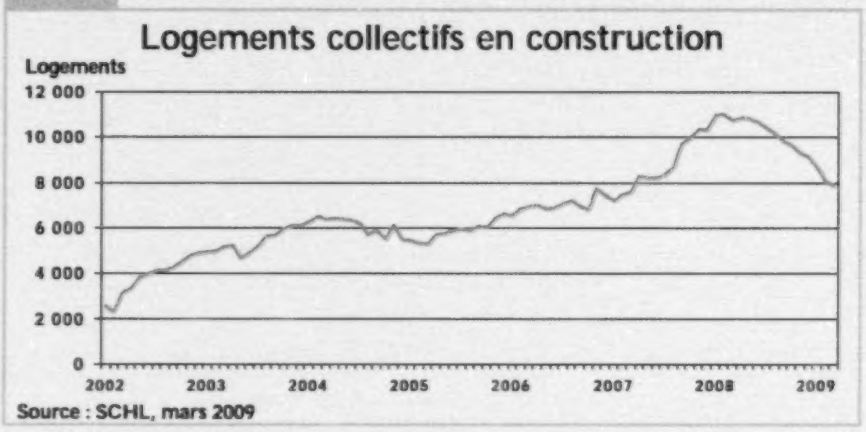
Tableau 1
Nombre de logements individuels neufs écoulés par région
De janvier à décembre (variation en %, 2007-2008)

	Logements écoulés			Prix moyen ($)		
	2007	2008	Var. en %	2007	2008	Var. en %
Centre Nord	68	74	8,8	500 137	566 023	13,2
Nord-Est	684	333	-51,3	386 230	463 627	20,0
Nort-Ouest	551	477	-13,4	416 222	456 585	9,7
Centre Sud	44	51	15,9	594 216	753 898	26,9
Sud-Est	794	669	-15,7	476 684	473 480	-0,7
Sud-Ouest	1 305	947	-27,4	434 833	590 261	35,7
Ouest	710	442	-37,7	458 282	570 189	24,4
Total – ville d'Edmonton	**4 156**	**2 993**	**-28,0**	**439 092**	**527 919**	**20,2**
Ville de Fort Saskatchewan	156	214	37,2	494 574	482 720	-2,4
Ville de Leduc	375	374	-0,3	394 710	458 995	16,3
Comté de Parkland	271	229	-15,5	352 664	507 683	44,0
Ville de Spruce Cove	396	437	10,4	287 980	386 481	34,2
Ville de St. Albert	260	237	-8,8	628 597	642 326	2,2
Ville de Stony Plain	171	155	-9,4	309 689	344 859	11,4
Comté de Strathcona	669	584	-12,7	558 929	633 571	13,4
Total – municipalités rurales	**3 123**	**3 083**	**-1,3**	**438 567**	**496 545**	**13,2**
Grand total	**7 279**	**6 076**	**-16,5**	**438 865**	**511 989**	**16,7**

Source : SCHL

premier trimestre de 2008 et continue de baisser en 2009 en raison du coup de frein qu'a subi la construction à l'automne 2007. Le stock d'habitations neuves a atteint un niveau record en août 2008, mais décrit une courbe descendante depuis. Ces tendances devront persister au cours des prochains mois pour que les constructeurs d'habitations aient la certitude, cet automne, d'avoir besoin de regarnir leurs stocks en prévision de l'importante période de vente du printemps.

Figure 3



Source : SCHL, mars 2009

Une autre condition clé d'une accélération des mises en chantier de maisons individuelles sera la stabilisation des prix sur le marché de la revente, qui devrait survenir plus tard cette année, selon la SCHL. Un raffermissement du prix des habitations existantes pourrait amener les acheteurs éventuels à penser que le moment est propice pour vendre leur logement et en acheter un neuf. La conjoncture économique jouera elle aussi un rôle important, puisque la confiance des acheteurs dépendra des perspectives de croissance de l'emploi et de l'évolution du chômage durant l'année à venir.

Les prix moyen et médian des maisons individuelles neuves demeureront stables

Les prix des maisons individuelles neuves ont fléchi dans toute la région d'Edmonton. L'Indice des prix des logements neufs (IPLN) de Statistique Canada enregistre des baisses en glissement annuel depuis le mois de juillet 2008 et, selon la SCHL, il diminuera de 8 % cette année. En 2008, le prix de vente moyen a augmenté de près de 17 % pour s'établir à 511 989 $, puis a continué de grimper en glissement annuel au premier trimestre de 2009, enregistrant une hausse de 22 %. Il convient de noter que le prix moyen des habitations écoulées relevé dans les enquêtes de la SCHL correspond à celui des habitations écoulées durant le mois courant, mais dont le prix a probablement été négocié et fixé avant le début de la construction. On doit s'attendre à voir ralentir la progression du prix des habitations écoulées au cours des prochains mois, sous l'effet du fléchissement des prix de vente enregistré l'automne dernier. Cependant, l'évolution des préférences des acheteurs peut faire varier les prix de vente. Par exemple, la proportion de ventes d'habitations de plus de 600 000 $ a beaucoup augmenté cette année dans la grande région d'Edmonton, tandis que celle des ventes d'habitations de moins de 400 000 $ a diminué. Cela peut être indicatif d'un changement dans la gamme des habitations bâties par les constructeurs, beaucoup ayant concentré leur production d'habitations pour accédants à la propriété dans les segments des jumelés et des maisons en rangée, les maisons individuelles étant désormais davantage destinées aux acheteurs déjà propriétaires qui désirent passer à une habitation d'un cran supérieur.

Baisse des mises en chantier de logements collectifs cette année

En 2007, les mises en chantier de logements collectifs ont touché leur sommet le plus élevé en 25 ans et ont fait craindre une accumulation des stocks. Résultat : les mises en chantier de logements collectifs ont reculé de 44 % en 2008 et se sont chiffrées à 4 002. Comme les stocks étaient toujours en hausse ce printemps, elles vont toucher cette année leur creux le plus bas en plus de dix ans, descendant sous la barre des 1 300 unités pour la première fois depuis 1997. Des gains modérés sont prévus en 2010, mais la production restera faible comparativement

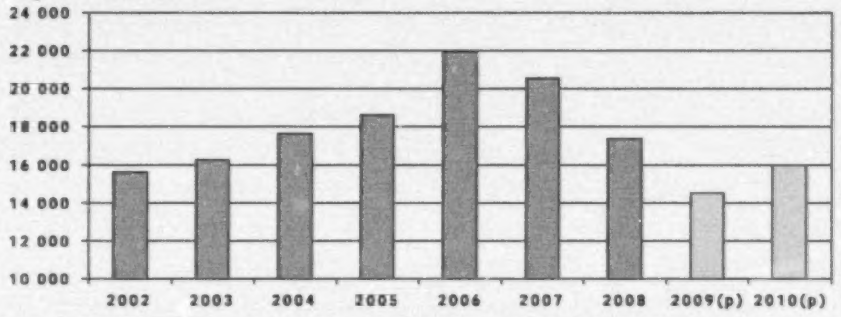
aux moyennes enregistrées au cours de la dernière décennie.

Dans la RMR, l'offre de logements collectifs (habitations en stock et unités en chantier) a culminé à 11 343 en février 2008. À la fin de mars 2009, l'offre totale accusait une baisse de 22 %, attribuable à la réduction des mises en chantier observée depuis l'été 2008. Le nombre de logements en construction présentait un recul de 27 % en glissement annuel en mars, mais celui des unités en stock s'était accru de 120 %. Contrairement à ceux de maisons individuelles neuves, les stocks de logements collectifs neufs, en particulier ceux d'appartements en copropriété situés au centre-ville, devraient continuer de grossir pendant la majeure partie de 2009. Vu que le nombre de logements écoulés sera inférieur à celui des unités achevées au cours des prochains mois, les stocks vont flirter avec le précédent sommet de 1 433 atteint en mars 2005.

Les ensembles déjà comptés comme étant en construction mais dont les chantiers sont inactifs compliquent l'évaluation de l'offre. Ils ont été inclus dans le dénombrement des mises en chantier mais ont ensuite été laissés en plan et viennent ainsi réduire le nombre d'unités en construction compilé par la SCHL. Lorsque l'activité reprendra sur ces chantiers, le nombre de logements en construction sera revu à la hausse. En outre, certains ensembles étaient censés être mis en chantier l'automne dernier - des bureaux de vente avaient été ouverts, et les travaux de préparation des sites avaient commencé -, mais leurs fondations n'ont toujours pas été coulées. Le nombre exact de projets d'ensembles de copropriétés mis sur la glace est difficile à établir, mais ces retards montrent qu'il est plus difficile qu'avant de réaliser des ventes sur plan, surtout étant donné que les stocks augmentent et que le marché de la revente continue de favoriser les acheteurs. Il faudra une forte baisse des stocks de logements collectifs neufs et un meilleur équilibre sur le marché de la revente pour que les mises en chantier de logements collectifs remontent à des niveaux qui correspondent davantage aux moyennes historiques.

Figure 4

Total des ventes S.I.A.®, secteur résidentiel



Source : REALTORS® Association of Edmonton; p = prévisions de la SCHL.

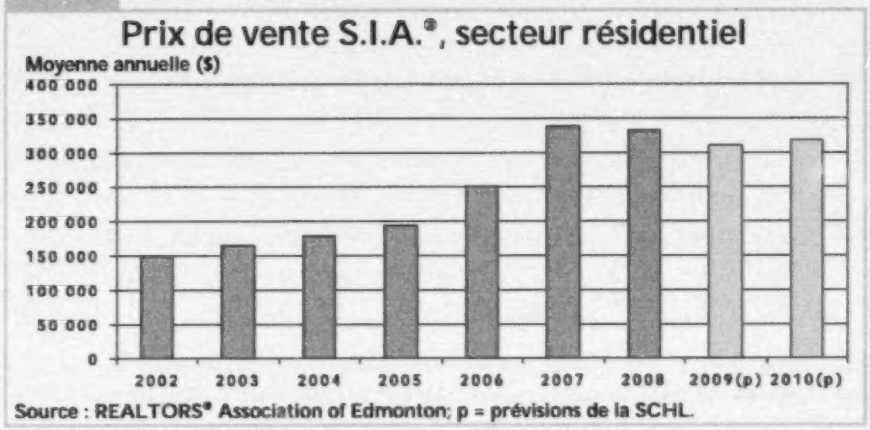
MARCHÉ DE LA REVENTE

Les ventes d'habitations existantes reprendront en 2010

Après avoir régressé de 15 % en 2008, les ventes d'habitations existantes accuseront une baisse additionnelle de 16,5 % cette année, avant de remonter quelque peu en 2010. Le nombre de logements vendus par l'entremise du S.I.A.® rapporté par la Realtors Association of Edmonton (RAE) atteindra 14 500 en 2009 - il s'agira du résultat annuel le plus faible depuis 2000. Près de 16 000 logements devraient être vendus en 2010, soit 10 % de plus que cette année. Au cours de la période de dix ans allant de 1999 à 2008, les ventes S.I.A.® se sont chiffrées en moyenne à près de 17 200 unités.

En janvier, février et mars, les ventes ont été inférieures de 25 % à leur niveau du premier trimestre de 2008. L'amélioration attendue par la SCHL au cours des mois à venir suppose que les bas taux hypothécaires et les récentes baisses de prix contribueront à stimuler les ventes dans la seconde moitié de l'année. Elle est aussi subordonnée à l'évolution du marché vers son point d'équilibre, une conjoncture qui devrait être garante d'une certaine stabilité des prix et inciter les acheteurs éventuels à sortir de l'immobilisme dans lequel ils sont restés pendant le fléchissement des prix.

Figure 5



Source : REALTORS® Association of Edmonton; p = prévisions de la SCHL.

Si le nombre d'habitations inscrites au S.I.A.® a diminué en glissement annuel au cours des derniers mois, ce n'est pas en raison d'une amélioration des ventes. C'est plutôt parce que le nombre de nouvelles inscriptions a chuté en regard de l'an dernier. Le nombre d'inscriptions courantes accusait en mars 2009 un recul de 21 % par rapport à mars 2008, mais demeure élevé en comparaison de la demande. Le rapport ventes-inscriptions courantes (RVIC) se maintient sous la barre des 20 % depuis le milieu de 2007 et témoigne donc d'une conjoncture qui persiste à favoriser les acheteurs. Pour que les prix reprennent de la vigueur, le RVIC doit s'élever au-dessus de la barre des 20 %, limite inférieure d'un marché équilibré.

Le marché des maisons individuelles existantes devrait s'équilibrer cette année, avant le marché des copropriétés existantes. Les reventes de maisons individuelles n'ont pas diminué autant que celles de copropriétés au premier trimestre, et il y aura un effritement de la concurrence livrée par le marché du neuf à cause de la baisse des achèvements attendue cette année. Par contre, le segment des copropriétés devrait demeurer favorable aux acheteurs plus longtemps que celui des habitations individuelles en raison de l'offre excédentaire provenant du marché du neuf. Par ailleurs, les acheteurs envisagent avec plus d'hésitation l'achat d'une copropriété, puisque les prix de ce type de logement semblent plus bas que ceux des maisons individuelles.

Les prix des habitations existantes continuent de s'affaiblir en 2009

Après avoir enregistré une réduction globale de 1,5 % en 2008, le prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du S.I.A.® dans la grande région d'Edmonton reculera de 7 % cette année et s'établira à 310 000 $. Il diminue de mois en mois depuis le quatrième trimestre de 2007. Une grande part du recul s'est produite dans la fourchette supérieure des prix, la concurrence étant particulièrement vive dans la catégorie des habitations de plus de 500 000 $, car c'est là que se situe le gros de l'offre d'habitations neuves. Les prix devraient commencer à se stabiliser au cours des prochains mois dès lors que le marché deviendra plus équilibré. Les maisons individuelles devraient être les premières à afficher des prix stables, étant donné que l'offre provenant du marché du neuf baisse plus rapidement que dans la catégorie des logements collectifs. Dans le segment des copropriétés, les prix resteront au ralenti tout au long de 2009 et ne se stabiliseront pas beaucoup avant

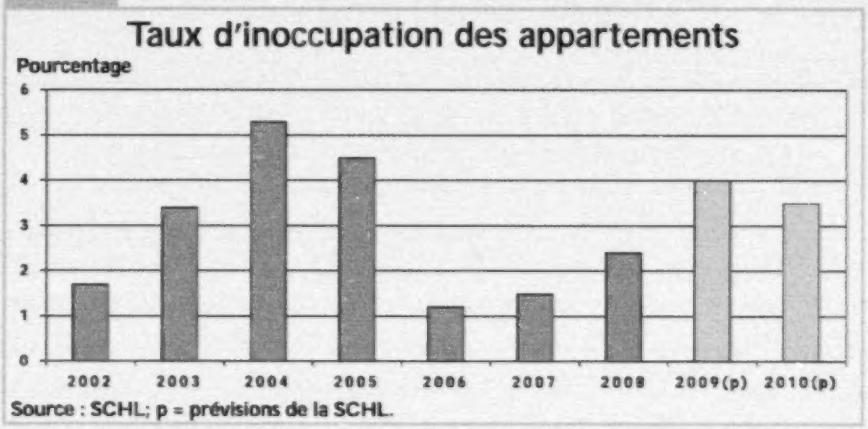
Tableau 2
Ventes S.I.A.® de maisons individuelles
De janvier à décembre (variation en %, 2007-2008)

	Nombre de ventes			Prix moyen ($)		
	2007	2008	Var. en %	2007	2008	Var. en %
Nord-Ouest	385	366	-4,9	356 632	330 534	-7,3
Centre Nord	1 673	1 498	-10,5	393 376	360 032	-8,5
Nord-Est	520	428	-17,7	334 223	305 830	-8,5
Centre	470	306	-34,9	279 579	267 369	-4,4
Ouest	1 023	1 073	4,9	478 467	424 021	-11,4
Sud-Ouest	1 392	1 475	6,0	527 345	475 499	-9,8
Sud-Est	1 730	1 607	-7,1	395 442	362 403	-8,4
St. Albert	793	794	0,1	484 601	440 849	-9,0
Sherwood Park	794	914	15,1	459 641	423 143	-7,9
Leduc	308	308	0,0	371 622	352 979	-5,0
Spruce Grove	329	430	30,7	386 847	364 928	-5,7
Stony Plain	186	181	-2,7	387 778	367 721	-5,2
Ft. Saskatchewan	227	244	7,5	400 165	383 829	-4,1
Tous les secteurs de l'EREB	**11 765**	**11 284**	**-4,1**	**400 304**	**375 952**	**-6,1**

Source : chambre immobilière d'Edmonton (EREB)

2010. Dans l'ensemble, les prix des habitations existantes devraient faire un léger bond en 2010, grâce à l'équilibre du marché. Selon les prévisions, les prix augmenteront modérément tout au long de l'année : ils progresseront en moyenne de 2,7 % et se chiffreront à 318 500 $.

Figure 6



MARCHÉ LOCATIF

La hausse des taux d'inoccupation modère les majorations de loyer et favorise les mesures incitatives

Le nombre d'appartements locatifs vacants à Edmonton évoluera à la hausse en 2009, même si peu d'ensembles locatifs seront mis en chantier. On s'attend à ce que l'Enquête sur les logements locatifs réalisée à l'automne 2009 par la SCHL révèle un taux d'inoccupation global de près de 4 % pour la RMR d'Edmonton, alors que celle d'octobre 2008 l'établissait à 2,4 %. L'offre de logements locatifs est alimentée par le marché secondaire plutôt que par l'arrivée d'appartements traditionnels construits spécialement pour la location. L'offre sur le marché secondaire provient d'investisseurs qui ont décidé de louer leurs logements plutôt que de les vendre avec un profit réduit (ou à perte). En raison de la faiblesse persistante des marchés des copropriétés neuves ou existantes, on s'attend aussi à ce que moins de logements de l'univers locatif soient convertis en copropriétés. La concurrence sera forte pour les logements dont le loyer mensuel est de plus de 1 200 $, car il s'agit de la fourchette de prix à laquelle sont louées les copropriétés les plus récentes. Il y aura également un usage accru des mesures incitatives cette année, car les propriétaires s'efforceront de conserver leurs locataires et de limiter les réductions de loyer. Les taux d'inoccupation devraient commencer à baisser en 2010 et s'établir aux alentours de 3,5 %, grâce à l'expansion de l'économie qui stimulera la demande et au mouvement à la baisse qu'entamera le nombre d'achèvements de copropriétés.

En raison de la concurrence accrue exercée par le marché locatif secondaire, les majorations de loyer seront modérées sur le marché locatif commercial cette année. Après avoir progressé de 76 $ entre octobre 2007 et octobre 2008 dans la catégorie des logements typiques de deux chambres, le loyer moyen ne fluctuera pratiquement pas cette année. Dans l'ensemble de la RMR, le loyer moyen des logements de deux chambres devrait avoisiner 1 035 $ par mois en octobre. Les baisses se produiront surtout dans la fourchette la plus coûteuse de l'échelle des loyers, tandis que les propriétaires qui demandent moins que le loyer moyen pourront peut-être augmenter leurs loyers. Le loyer moyen recommencera à grimper en 2010, à condition que l'économie s'améliore et aide à réduire le taux d'inoccupation. En octobre 2010, un logement type de deux chambres se louera près de 1 070 $ par mois, soit environ 35 $ de plus qu'en 2009.

TAUX HYPOTHÉCAIRES

On s'attend à ce que les taux hypothécaires demeurent relativement stables au cours de l'année 2009 et ils ne devraient pas varier de plus de 25 à 75 points de base relativement aux niveaux actuels. Les taux hypothécaires affichés augmenteront très graduellement au cours de l'année 2010, afin de refléter les rendements accrus des obligations du gouvernement canadien. En 2010, les taux hypothécaires affichés de un an se situeront dans la gamme de 4,75 à

6,00 %, tandis que les taux hypothécaires affichés de trois ans et cinq ans se situeront entre 5,00 et 6,75 %.

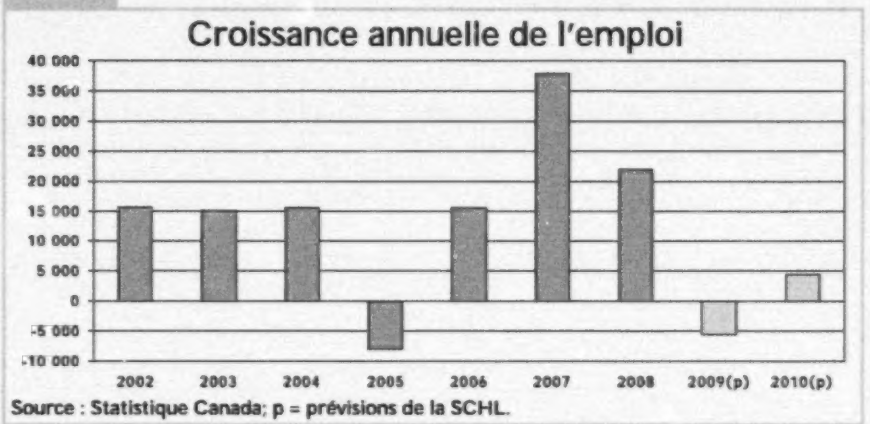
SURVOL DE L'ÉCONOMIE

Reprise de la croissance économique en 2010

Le repli du secteur de l'énergie aura des répercussions sur la croissance dans toute la région de la capitale cette année et en 2010. Edmonton demeure la principale région d'approvisionnement, de services et d'entreposage de l'Alberta pour le secteur de l'énergie. Étant donné le nombre considérable d'appareils de forage qui resteront inactifs cette année, les effets de ce ralentissement seront généralisés. La baisse du prix du pétrole sur le marché mondial limitera la production du secteur manufacturier, en particulier celle des installations d'affinage et de raffinage du pétrole de la région. Le secteur de la construction sera pour sa part tenu en bride par les faibles niveaux d'activité dans le secteur résidentiel, de même que par un ralentissement de l'activité non résidentielle. Un certain nombre de grands projets dans le domaine de l'énergie prévus dans le centre industriel de l'Alberta ont été réduits ou mis en veilleuse jusqu'à ce que le climat commercial s'améliore.

Les chiffres du premier trimestre de l'Enquête sur la population active de Statistique Canada pour la RMR d'Edmonton dénotent un ralentissement de la création d'emplois, qui s'est amorcé dans l'ensemble de la province au quatrième trimestre de 2008. Malgré la récente progression du chômage, les données sur la croissance du revenu demeurent encourageantes. La rémunération hebdomadaire moyenne a progressé de plus de 6 % en 2008, mais son taux de croissance a baissé légèrement au cours des trois premiers mois de 2009. Après deux années exceptionnelles, la croissance de l'emploi faiblira en 2009 : l'emploi va diminuer de 0,9 %, mais connaîtra une reprise modérée en 2010.

Figure 7



Source : Statistique Canada; p = prévisions de la SCHL.

Le taux de chômage moyen dans la région avoisinera 5,5 % cette année, un niveau qu'il n'avait pas atteint depuis 2003. Il demeurera faible par rapport au taux national, ce qui favorisera un afflux modéré mais constant de migrants. En 2009, le solde migratoire accusera un repli par rapport à 2008 et descendra sous les sommets de 2005 et 2006. Les niveaux attendus cette année et en 2010 se compareront tout de même favorablement à la moyenne de la dernière décennie.

Bien qu'il y ait toujours une multitude de travaux industriels en cours partout dans la région, bon nombre tireront à leur fin au cours des 12 à 24 prochains mois. Les dépenses d'infrastructures demeurent le point fort de l'économie. Alors que les municipalités signalent une réduction de 25 % du coût des travaux, de nombreuses collectivités pourraient vite dresser des plans d'infrastructure afin de profiter du ralentissement de l'industrie de la construction. Parmi les grands travaux en cours ou envisagés, on trouve le périphérique d'Edmonton (Anthony Henday Drive NW), les prolongements des lignes de TLR dans la portion Sud, les Edmonton Clinics de la University of Alberta, le Royal Alberta Museum, le Edmonton Remand Centre et l'agrandissement de l'aéroport international d'Edmonton. Ces travaux, dont la plupart sont bien avancés, représentent à eux seuls près de 4,64 milliards de dollars en dépenses de construction.

Resumé des prévisions
RMR d'Edmonton
Printemps 2009

	2006	2007	2008	2009p	Var. en %	2010p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes S.I.A.®	21 984	20 427	17 369	14 500	-16,5	16 000	10,3
Inscriptions nouvelles S.I.A.®	25 393	40 708	40 059	30 000	-25,1	28 000	-6,7
Prix moyens S.I.A.® ($)	250 915	338 636	332 852	310 000	-6,9	318 500	2,7
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	9 064	7 682	2 613	2 000	-23,5	2 600	30,0
Logements collectifs	5 906	7 206	4 002	1 250	-68,8	1 500	20,0
Tous types de logement confondus	14 970	14 888	6 615	3 250	-50,9	4 100	26,2
Prix moyen ($)							
Logements individuels	308 726	438 866	511 989	515 000	0,6	510 000	-1,0
Prix médian ($)							
Logements individuels	282 500	409 900	471 850	475 000	0,7	470 000	-1,1
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	28,9	32,1	1,0	-8,0	-	1,5	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	1,2	1,5	2,4	4,0	-	3,5	-
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	808	958	1 034	1 035	-	1 070	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6,28	6,90	6,70	4,80	-	5,29	-
Taux hypothécaires à 5 ans	6,66	7,07	7,06	5,64	-	5,94	-
Nombre annuel d'emplois	561 300	599 100	621 100	615 650	-0,9	620 150	0,7
Croissance de l'emploi (%)	2,8	6,7	3,7	-0,9	-	0,7	-
Taux de chômage (%)	3,9	3,8	3,7	5,5	-	5,0	-
Migration nette [1]	21 584	23 245	17 439	19 000	9,0	12 000	-36,8

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus
[1] Les données de 2007 sur la migration sont une prévision

LA SCHL : AU CœUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2009 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilsation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants - Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif

Rapports régionaux gratuits aussi disponibles :

- Enquête sur le logement des aînés, Colombie-Britannique
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Info-clients SCHL

Un bulletin électronique mensuel qui offre les dernières nouvelles sur l'évolution du marché, de l'information sur la recherche dans le domaine de l'habitation ainsi que des renseignements permettant d'accroître vos relations avec la clientèle et de faire prospérer vos activités.

64345_2009_B01